

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г. Абакан, ул. Пирытинская, 18Б**

г. Абакан

«05» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Андриянова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатация», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице заместителя директора Борисовой Натальи Николаевны, действующей на основании доверенности от 01.01.2022 г., с другой стороны, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Абакан, ул. Пирытинская, д. 18 Б (далее - Многоквартирный дом);
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме приведены в Приложении N 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- вывоз мусора путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (договора на вывоз мусора) с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.6. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана в соответствии с условиями настоящего Договора:

2.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей), требованиями технических регламентов, правил

содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах, а также норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

2.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению надлежащего качества и в необходимом объеме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Управляющая организация от своего имени заключает договоры о приобретении соответствующих коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.1.4. От своего имени заключать с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов.

2.1.5. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.6. Содержать общее имущество в Многоквартирном доме в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. В том числе Управляющая организация вправе выполнять свои обязательства по настоящему Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2.2. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.3. Требовать внесения платы по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.4. Производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

2.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с ними и за их счет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

2.2.7. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за коммунальные услуги в пользу ресурсоснабжающей организации и иных лиц в случаях, установленных действующим законодательством.

2.2.8. Заключать от своего имени в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоры со сторонними организациями на оказание услуг (выполнение работ) для целей реализации настоящего Договора.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения ее обязанностей по настоящему Договору, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном

доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

2.3.2. Незамедлительно информировать Управляющую организацию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

2.3.3. Оплачивать коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента передачи этих помещений по передаточному акту или иному документу о передаче иным лицам.

2.3.4. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для лиц, заключивших договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по настоящему Договору.

3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора складывается:

- из стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых приведен в Приложении N 3 к настоящему Договору;

- стоимости коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению, а также по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору равен календарному месяцу.

3.3. Ежемесячная плата за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади помещений Многоквартирного дома на тариф, установленный в расчете за 1 кв. м такой площади в месяц. Тариф установлен Приложением N 4 к настоящему Договору.

Общая площадь помещений Многоквартирного дома рассчитывается как сумма общей площади жилых помещений с учетом летних, нежилых помещений, которые входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме, и нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Стоимость таких услуг и работ Управляющая организация включает в выставляемый платежный документ за месяц.

Застройщик оплачивает работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в части, которая приходится на помещения, не переданные собственникам помещений в Многоквартирном доме, и не включена в платежные документы, выставляемые таким собственникам.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые собственниками помещений в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией, а также региональным оператором по обращению с

твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном законодательными и иными нормативными правовыми актами.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу новых тарифов.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают стоимость коммунальных услуг на основании платежного документа, который Управляющая организация ежемесячно выставляет им.

Застройщик вносит плату за коммунальные услуги за те помещения в Многоквартирном доме, которые не были переданы собственникам помещений в Многоквартирном доме, и в части, которая не включена в платежные документы, выставляемые собственникам помещений в Многоквартирном доме.

3.5. Плата за содержание жилого помещения (включая плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (кроме капитального ремонта) и плату за коммунальные услуги) вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства). Платежные документы Управляющая организация выставляет не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата.

3.6. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

3.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком и собственниками помещений в Многоквартирном доме за соответствие качества всех услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме, обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные чрезвычайные и непредотвратимые, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение

обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением Договора.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

В том числе по своему соглашению в порядке, установленном законодательством, Стороны вправе изменить Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 3 к настоящему Договору). Внесение таких изменений стороны оформляют путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, возникшие в результате заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение N 1);
- Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 2);
- Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 3);
- Тариф за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 4);

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«Трансстрой»

Адрес: 655016, Республика Хакасия, г. Абакан,
пр-кт Дружбы народов, д. 43, помещение 422Н

ОГРН 1191901003953, ИНН 1901142651,
КПП 190101001

Тел./факс: (3902) 306-771

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
"Эксплуатация"

Адрес: 655001, Россия, Республика Хакасия,
г. Абакан, ул. Лермонтова 17, офис 32Н

ОГРН 1131901004839

ИНН 1901115560 КПП 190101001

ОКВЭД 70.32.1 (управление эксплуатацией
жилого фонда.)

Абаканское отделение № 8602 ОАО «Сбербанк
России»

Р/сч 40702810671000090690

К/сч 30101810500000000608

БИК 049514608

Тел./факс: (3902) 306-770

Генеральный директор



А.Н. Андриянов

М.П.

Заместитель Директора



Н.Н. Борисова

по доверенности от 01.01.2022г

М.П.